

서울남부지방법원 2024. 3. 22 선고 2023가단8727 판결 [건물명도 등]

전 문

원 고 A

피 고 1. 주식회사 B

2. C

3. D

변 론 종 결 2024. 3. 8.

판 결 선 고 2024. 3. 22.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 주식회사 B는 별지1 기재 부동산을 인도하고,

나. 피고 C, D는 연대하여 18,066,220원1) 과 이에 대하여 2023. 11. 6.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을,

다. 피고 주식회사 B, D는 연대하여 71,704,220원과 이에 대하여 2023. 9. 21.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈 및 2024. 2. 1.부터 위 가항 기재 부동산 인도일까지 월 4,260,000원의 비율로 계산한 돈을각 지급하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 11. 22. 피고 C와 사이에 별지1 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다) 중 2층 199.42㎡에 관하여 임대차보증금 20,000,000원, 월 차임 1,800,000원(부가가치세 별도), 임대차기간 2017. 12. 1.부터 2019. 11. 30.까지 24개월로 정하여 임대하는 내용의 계약(이하 ‘제1임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 그 후 원고는 2019. 4. 12. 피고 C의 남편 E이 운영하는 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 회사’라고만 한다)와 사이에 이 사건 부동산 중 3층 199.42㎡에 관하여 임대차보증금 18,000,000원, 월 차임 1,800,000원(부가가치세 별도), 임대차기간 2017. 4. 12.부터 2021. 4. 11.까지 24개월로 정하여 임대하는 계약을 체결하였다(이하 ‘제2임대차계약’이라 하고 제1임대차계약과 통틀어 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

다. 그 후 피고 D는 2022. 5. 3. 원고에게 피고 C 및 피고 회사가 부담하는 차임채무 등의 보증인으로서 이 사건 임대차계약에 따른 연체차임과 건물 수도요금 등 공과금을 위 피고들과 연대하여 변제하겠다는 취지의 각서를 작성하여 주었다.

라. 피고들은 원고에게 이 사건 임대차계약에 기한 차임 및 공과금 등 관리비(이하 통틀어 ‘미납임대료 등’이라고만 한다)를 지급하지 아니하였던바, 각 임대차보증금에서 공제하고도 남은 미납임대료 등은 별지2 목록 표 기재와 같이 2024. 1. 31. 기준 피고 C 18,066,220원(= 미납임대료 38,066,220원 - 제1임대차보증금 20,000,000원), 피고 회사 71,704,220원(= 미납임대료 89,704,220원 - 제2임대차보증금 18,000,000원)이 된다.

마. 원고는 2024. 2. 14.자 청구취지 및 청구원인변경신청서를 통해 피고들에 대해 3기 이상의 차임

연체를 원인으로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시를 하였고, 위 해지통고의 의사표시는 2024. 2. 20. 피고 C에게, 2024. 2. 23. 피고 회사에게 각 도달하였다.

바. 이 사건 임대차계약 체결 이후 변론종결일 현재까지 이 사건 부동산 2층 및 3층은 모두 피고 회사가 점유하고 있고, 2023년 이후 이 사건 부동산 2, 3층에 대하여 발생하는 관리비는 매월 30만원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 12호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 피고 주식회사 B에 대한 청구

위 인정사실에 의하면, 제1임대차계약은 2024. 2. 20.에, 제2임대차계약은 2024. 2. 23.에 각 해지되어 종료하였다. 따라서 피고 회사는 원고에게, 임대차목적물인 이 사건 부동산 2, 3층을 각 인도할 의무가 있고, 앞서 인정한 미납임대료 등 71,704,220원과 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 소장 부분이 송달된 다음 날인 2023. 9. 21.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을, 위 미납임대료 등의 산정일 이후의 차임 내지 부당이득으로서 월 4,260,000원(= 월 차임 3,960,000원 + 관리비 300,000원)의 비율로 계산한 금액을 각 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C, D에 대한 청구

가. 원고에게, 피고 C은 앞서 본 미납임대료 등 18,066,220원과 이에 대하여 소장 부분 송달일 다음 날인 2023. 11. 6.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을, 피고 D는 피고 회사 및 피고 C과 연대하여 앞서 본 각 미납임대료 등과 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

나. 자백간주에 의한 판결(각 민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항, 제1항)

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 각 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 지은희

별지

‘18,068,242원’이라고 기재하였으나, 같은 서면에 첨부된 별지2 기재 미납 임대료 정산내역표의 기재에 비추어 이는 오기임이 명백해 보인다.